



STADT SPAICHINGEN

BEBAUUNGSPLAN GÄNSÄCKER
1. BAUABSCHNITT

d

MASSSTAB

1 : 500

BLATT

NR. 3

GEZ.

AND.

AND.

GESP.

H. Ringmann
STADTBAUAMT SPAICHINGEN

K. 14.71 GA. 24.8.71

ZEICHENERKLÄRUNG

WS	KLEINSIEDLUNGSGEBIET
WR	REINES WOHNGBIET
WA	ALLGEMEINES WOHNGBIET
MD	DORFGEBIET
MI	MISCHGBIET
MK	KERNGBIET
GE	GEWERBEGEBIET
GI	INDUSTRIEGEBIET
SW	WOCHENENDHAUSGEBIET
SO	SONDERGEBIET

ART D. BAUL. NUTZUNG

IV	ZAHL D. VOLLGESCH. (MAX.)
IV	ZAHL D. VOLLGESCH. (ZW.)
0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL
0,7	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
3,0	BAUMASSENZAHL

MASS D. BAUL. NUTZUNG

0	OFFENE BAUWEISE
0	NUR EINZEL- UND DOPPEL- HÄUSER ZULÄSSIG
0	NUR HAUSGRUPPEN ZUL.
g	GESCHLOSSENE BAUWEISE
a	ABWEICHENDE BAUWEISE
99	DACHNEIGUNG

BAUWEISE

	PARKANLAGE
	ZELTPLATZ
	BADEPLATZ
	FRIEDHOF
	DAUERKLEINGÄRTEN
	SPORTPLATZ
	SPIELPLATZ
	VERKEHRSGRÜN
	WASSERFLÄCHEN, HÄFEN
	FL. FÜR DIE WASSERWIRTSCH.
	AUFSCHÜTTUNGEN
	ABGRABUNGEN
	LANDWIRTSCHAFT
	FORSTWIRTSCHAFT
	DEM LANDSCHAFTSSCHUTZ UNTERLIEGENDE FLÄCHEN
	NATURSCHUTZGEBIET
	WASSERSCHUTZGEBIET
	QUELLENSCHUTZGEBIET
	ÜBERSCHWEMMUNGS GEB.
	STELLPLATZE
	GARAGEN
	GEMEINSCHAFTSSTELLP.
	GEMEINSCHAFTSGARAGEN

GRUNFLÄCHEN

NACHRICHTLICHE ÜBERN.

FÜR GARAGEN

BAULINIE
 BAUGRENZE
 BEBAUUNGSTIEFE

VERWALTUNGSGEBÄUDE
SCHULE
KRANKENHAUS
KIRCHE
HALLENBAD
KINDERGARTEN
THEATER
JUGENDHEIM -HERBERGE
POST
SCHUTZRAUM
FEUERWEHR

AUTOBAHN ODER AUTO-
BAHNAHNLICHE STRASSEN
 GEHWEG
FAHRBAHN
 ÖFFENTLICHE PARKFLACHE
 STRASSENBEGRENZUNGSL.
 ZUFAHRTSVERBOT
 FLACHEN FÜR BAHNANLAGEN
 RICHTUNG DER GEBÄUDE

MIT GEH-FAHR-UND LEITUNGS-
RECHT BELASTETE FL.
 VON BEBAUUNG FREIZUH.
GRUNDSTÜCKE
 VON DER BEBAUUNG FREI-
ZUH SCHUTZFLACHEN
 ABGRENZUNG UNTER-
SCHIEDL. NUTZUNG
 GRENZE DES RAUMLICHEN
GELTUNGSBEREICHES DES
BÉBAUUNGSPLANES

ELEKTRIZITÄTWERK
 FERNHEIZWERK
 GASWERK
 WASSERBEHALTER
 UMFORMERSTATION
 PUMPWERK
 MULLBESEITIGUNGSANL.
 WASSERWERK
 UMSPANNWERK
 BRUNNEN
 KLARANLAGE

GEMEINBEDARFSGRST.
VERKEHRS-
FLACHEN

FLACHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN

TÜLL-SYSTEMA - NUTZUNGSSCHABLONE

BAUWERK	ZAH. DER VOLL- GEW. HOUSE
GRUND-FLÄCHE IN qm	GESCHOSSEFLÄCHEN ZAH.
BAUWERK IN qm	BAUWEITE

FESTSETZUNGEN IN TEXTFORM

IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG GÄNSÄCKER I WIRD FOLGENDES

FESTGESETZT:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BBauG)

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1968

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- a.) Das gesamte Plangebiet ist reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO. Zulässig sind Wohngebäude.
- b.) Ausnahmen nach § 3 (3) Bau-NVO kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall zulassen.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- a.) Die im Bebauungsplan eingetragene Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- b.) Bei ausreichendem Geländegefälle (Hanglagen) darf bei entsprechendem Planeinschrieb das Untergeschoss hangseitig als Wohngeschoss genützt werden.
- c.) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien ausgewiesen.
- d.) Die im Plan eingeschriebenen Grundflächenzahlen sind Höchstwerte.
- e.) Die im Plan eingeschriebenen Geschossflächenzahlen sind Höchstwerte.

1.3 BAUWEISE

- a.) Die einzuhaltende Bauweise ist im Plan eingeschrieben.
- b.) Die Firstrichtung ist im Plan eingeschrieben.
- c.) Soweit im Plan keine Flächen für freistehende Garagen ausgewiesen sind, sind die Garagen unter dem Dach des Hauptbaukörpers als Ein- oder Anbau unterzubringen. Das Garagengeschoss ist im Plan vermerkt (EGGA bzw. UGGA).

1.4 NEBENANLAGEN

- a.) Als Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind Garagen zugelassen, soweit hierfür Bauflächen ausgewiesen sind.
- b.) Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde ausnahmsweise zulassen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 DACHFORM HAUPTGEBÄUDE

- a.) Soweit kein Flachdach vorgeschrieben ist, sind zulässig:
- aa.) Satteldach
 - ab.) Im First abgesetztes Satteldach (2 Pultdachflächen), wobei der Absatz von Oberkante Firstpultdach zu Oberkante Firstpultdach höchstens 90 cm betragen darf.
- b.) Dachaufbauten sind unzulässig. Innerhalb der Dachfläche ist kein Wechsel der Dachneigung zulässig.

2.2 DACHNEIGUNG

Bei Z I und Z I + U	25 - 30 °
Bei Z II	25 - 30 °
Bei Z III - Z V	0 - 3 °

2.3 DACHEINDECKUNG

Dacheindeckung nicht weiss, eternitfarbig oder grün, sondern dunkel rostbraun bis anthrazit engobiert.

2.4 KNIESTOCK

Kniestöcke und Dachaufbauten sind nicht zulässig.

2.5 WINKELBAUTEN

- a.) Die Breite B des Anbaus darf höchstens $1/3$ der Breite b des Hauptbaukörpers betragen.

Die Länge L (oder $L_1 + L_2$) muss mindestens $2/5$ der Länge l des Hauptbaukörpers betragen.

2.6 PREISTEHENDE NEBENGEBÄUDE

Die Nebengebäude sind in massiver Bauweise auszuführen und mit einem Flach- oder Pultdach von 0 - 8° Dachneigung zu versehen.

2.7 ERDVERKABELUNG

Freileitungen sind nicht zugelassen. Starkstrom-, Licht- und Fernmeldeleitungen sind im Plangebiet unterirdisch zu verlegen.

2.8 EINFRIEDIGUNGEN

Als Einfriedigungen im Plangebiet sind zugelassen:

Naturhecke oder Steinmauer (mit oder ohne Zwischengeländer aus Holz) oder Drahtzaun oder Holzzaun, je in der Höhe bis zu 0,90 m. Drahtzäune sind jedoch entlang der öffentlichen Strassen nicht zulässig.

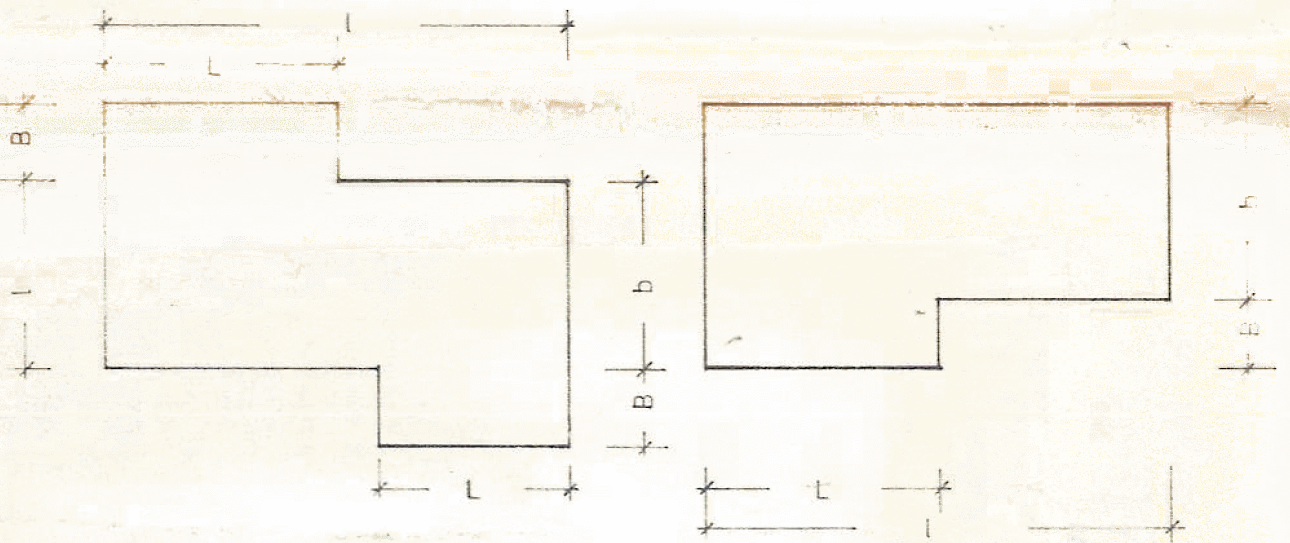
2.9 HAUSTÜRWINDFÄNGE

Haustürwindfänge, die nicht innerhalb der Baugrenzen und unter dem Hauptdach liegen, sind unzulässig.

2.10 ANTENNEN

Soweit Sammelantennen eingerichtet werden, besteht Anschlußzwang und sind Einzelantennen untersagt. Sonst ist je Gebäude nur ein Antennenständer über Dach zugelassen.

Erklärung zu 2.5



Urfassung

Genehmigt

aufgrund § 11 BBauG

4. Aug. 1972

Tuttlingen, den

Landratsamt

L.A.

[Handwritten signature]



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat dem Entwurf am 7. Juni 1971 zugestimmt.
2. Als Entwurf gem. § 2 Abs. 6 BBauG ausgelegt vom 28. Juni 1971 bis 28. Juli 1971 Auslegung bekanntgemacht am 9.6.1971 - 19.6.1971
3. Als Satzung gem. § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 16. August 1971
4. Genehmigt gem. § 11 BBauG vom Landratsamt Tuttlingen mit Erlass vom 04. August 1972 Nr. 19-305.2 (neu - 612.21) 3.9.1973 - 17.9.1973
Öffentlich ausgelegt gem. § 12 BBauG ab 25.8.1973
6. Genehmigung und Auslegung bekanntgemacht am 18. September 1973
7. In Kraft getreten am 20. Sept. 1973

Spaichingen, den 20. Sept. 1973

Bürgermeister:

[Handwritten signature: I. A. R. W. W. W.]